

产业园区投资开发建设商业模式探讨

李春助

摘要:文章首先介绍产业园区投资开发及其意义,接着对产业园区投资开发的商业模式类型进行阐述及分析,最后从主导产业的选择、各方利益的权衡以及商业模式的风险防范等层面提出相应建议。

关键词:产业园区;开发建设;商业模式

中图分类号:F121

文献标识码:A

文章编号:1008-4428(2016)02-17-02

产业园区是产业空间聚集的载体,一般是指一个国家或一个地区的政府根据经济发展的内在要求,通过行政或市场等多种手段,划出一定的区域,制定发展规划与政策,由政府或政府委托其他部门进行统一规划、建设、管理和经营的产业区域。产业园区是个较为宽泛的概念,是高新区、经济技术开发区、保税区、自由贸易区、出口加工区、技术城等各种园区和开发区的统称。产业园区化发展的产业组织功能特点是:基于产业园区这一综合性功能平台,提供适宜于企业进驻和发展的基础设施等各种环境,在一定的地域空间内群集大量企业,以产业集聚和产业链耦合为基础,吸纳生产要素集中投入,资本人才科技集聚,从而充分发挥产业空间布局的生产力作用。

建立科技工业园是世界各国发展高科技产业行之有效的措施,也是我国各省市发展地方经济最有力的战略。实践证明在我国经济转型阶段,开发区这种形式有效地提高了行政效率、创造了局部的良好基础设施条件、聚集了科技和产业的资源,迅速促进了高新技术产业的发展和城市化的进程。

开发区的类型很多,国际上根据客户的性质不同分为两大类。一是它主要是以研发为主,入驻的客户主要是研发机构、技术性公司、科技企业、企业孵化器。如美国的北卡三角科技园、法国尼斯的索菲亚科技园、新加坡科技园就是典型的我国的一些大学科技园,如清华科技园也属于这种类型。另一种类型是它主要以工业企业为主,如新加坡的裕廊工业园区、我国早期的经济技术开发区、出口加工区等都属于这种类型。而我国的大多数高新区都是混合型的,有些园区在制造业方面的竞争力较强、份量也较重,有些园区在研发、技术创新方面的竞争力较强,更偏重。我国的高新区随着规模的不断壮大,其功能也越来越复杂,许多高新区已逐渐向新城区过渡,因此在开发的复杂性上带来了更大的挑战。同时由于竞争愈演愈烈,各园区都在开发模式上想办法、下功夫,以争取更快的发展速度和更大的发展机会。我国的高新区经过十几年的发展,在学习外国经验和结合中国具体国情上,探索了许多行之有效的开发模式。总结和分析这些开发模式,对我们规划和搞好新园区建设具有非常重要的意义。

如果把开发区看作一个企业,其主要收入有两部分:一是土地出让收入,根据国家的政策,产业用地可协议出让,经营性用地须挂牌拍卖出让。二是财政收入,各园区的情况有所不同,有的园区地方收入全留,有的不留。除了上述收入外,有的园区开发公司还有房产开发收入及其他服务、投资收入。开发区的支出也主要为两部分:一是土地开发支出,一般包括土地的征用、拆迁、配套和财务费用。二是园区的运营费用,主要是行政支出、市政维护和其他财政支出。只有当累计收入>累计支出时,园区才能持续健康发展。

一、我国产业园区投资开发的商业模式分类

目前我国园区开发的商业模式总结起来主要有以下二类:

(一)按主导对象分类

其一 政府主导模式。就是由政府平台公司进行园区开发。这一点大家都熟悉,政府自己成立公司,用政府财力完成一个园区的规划和一级开发。最后通过开发出的小地块出让给入驻企业,这是大型科技产业园区开发的主流模式。其二 企业主导模式。就是大的产业集团自建园区的开发模式。这种模式往往是在大的高新区里面建园中园。高新区的地域很大,里面很多园中园是大的实业集团,根据自己的功能定位,建立自己上下游的生产基地、研发基地,自己购置土地建园中园。它也是园区的开发补充。其三 政企合作模式。政府和企业合作来开发园区,往往是政府控制园区的产业定位和规划,又园区开发企业进行一级开发投入和产业招商及服务。通过入驻企业购置土地,开发企业和政府合作两方都能得到相应的回报。

(二)资金平衡模式分类

其一 BT 模式。BT 模式又称固定收益模式或工程总承包模式,指土地一级开发企业接受土地储备中心的委托,按照土地利用总体规划、城市总体规划等,对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地,统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设,土地储备中心按照总建设成本的一定百分比作为经营加成。政府掌握了项目的规划权和土地经营权,能够确保项目的发展方向,但其需要对建设成本进行兜底,面临较大的财政及土地

经营压力。很多地区对利润加成部分进行了相应规定,如北京规定:通过招标方式选择开发企业实施土地开发的,由开发企业负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁和大市政建设等手续并组织实施。招标底价包括土地储备开发的预计总成本和利润,利润率不高于预计成本的8%。杭州规定:开发整理单位的利润和工作经费按照实施方案测算的开发整理成本总额的10%以内予以核定。昆明规定:市级国有投资公司组织实施的土地一级开发整理项目,统一按照审计所确定的总投资额的16%给予投资回报,并计土地收储成本,该模式简洁明了,企业收益稳定,风险较小,是一级开发企业常用的商业模式。其二,土地补偿模式:指土地一级开发商在完成规定的土地一级开发任务后,土地储备中心并不是给予现金计算,而是给予开发企业一定面积土地作为补偿。在土地补偿模式下,项目竣工后需由第三方审计机构、第三方土地评估机构对开发成本及土地价值进行科学评估,以便合理结算。

其三,利润分成模式:利润分成模式指土地一级开发商接受政府的委托进行土地一级开发,将生地做成熟地后移交给政府,政府以招拍挂的形式进行土地出让,土地出让金扣除土地开发成本、国有土地收益基金、农业土地开发资金、征地农民基本生活保障资金、教育资金、农田水利资金、市集中资金等计提款项后的收益部分在政府和企业之间按照一定的比例进行分成,一般而言,在土地出让金无法弥补土地开发成本的情况下,政府会承诺给予开发商较低的保本收益。其四,PPP模式。PPP模式也叫公私合营模式,即政府授权民营部门代替政府建设、运营或管理基础设施(如道路、桥梁、电厂、水厂等)或其他公共服务设施(如医院、学校等)并向公众提供公共服务,利益共享,风险共担的一种商业模式。与BT(建设-移交)和BOT(建设-经营-转让)模式相比,PPP模式更强调由政府和社会资本利益共享、风险共担,政府部门不仅能够有效利用民间资本进行项目建设和运作,还能带动民间资本和国有资本之间进行高效竞争,从而保证公共项目和半公共项目能够高效运转,政府和企业借此将实现双赢。

不管采用哪一种模式开发园区,即使在园区开发初期累计收入<累计支出,但其最终结果必须是累计收入>累计支出。随着各开发区竞争的白热化,纷纷采用降低土地价格等办法吸引投资者,其财务平衡的最常见的方式是通过负债使产业用地以低于成本的价格出让,引入企业带来税收和消费人群,用综合用地(一般高于成本)的出让收入和未来的税收来平衡。纯产业园区由于没有综合用地出让收入,只能靠未来的税收来平衡。所以大型产业园区以政府主导模式开发为主,其他模式为辅。

政府通过注资成立园区开发公司,开发公司的建设资金来源除了股东投入的自有资本金以外,还可以通过经营房地产开发取得经营收入及通过向金融机构融资取得资金建设基础设施及进行土地一级开发。所以开发公司的自有资金及政府注入的优质资产是开发公司建设资金的有力保障。如果初期政府投入的资本金不足或没有投入优质资产,则开发公司无法形成资金平衡,中后期将会出现资金枯竭,无法为续。从上述分析来看,政府至少应该投入的资金应为土地出让金收益及园区税收反哺开发公司,还可以把周边的土地投入开发公司做为房地产开发做为开发公司其他收入,以保障开发公司的健康发展及园区的滚动开发。

二、完善我国产业园区投资开发商业模式的几点建议

其一,主导产业应慎重选择。产业园区建设,首要的是选择和确定好所要发展的主导产业,这是产业园区建设的关键和核心。但是,近年来全国各地的产业园区建设,在产业选择上,或多或少都存在一些误区。突出表现是,刻意发展第三产业或现代服务业,刻意发展高端产业或产业的高端环节,刻意发展新兴产业甚至战略性新兴产业等等。

其二,招商引资中要善于破解“囚徒困境”。产业园区建设,特别是欠发达地区的产业园区建设,必然涉及到招商引资。借助于优惠政策(如税收优惠、用地优惠等)进行招商引资(即政策招商)是各地普遍的做法。但是,政策招商,各自旨在增进自身利益的行为选择,最终却损害了彼此的利益。实际上,一个地区的优惠政策,只有在优惠程度高于其他地区,即与其他地区的优惠政策形成落差的时候,才会对这一地区的招商引资起到积极的作用。今天,与改革开放初期相比,情况已大不相同,原来只有个别地区才可以享受的政策,现在各个地区几乎都可以享受,优惠政策已不再是个别地区的专利,就连“先行先试”也已越来越具有普惠性。在这种情况下,招商引资的竞争,不仅会导致各地政策优惠水平或程度普遍提高,还会导致各地区之间政策优惠程度落差小乃至消失,从而使得优惠政策在各地招商引资中不再发挥作用。真正起作用的,应该是优惠政策之外的因素。

其三,注意防范各种商业模式的风险。以PPP模式为例,PPP模式其实更是一种管理模式,融资只是PPP的目的之一,政府和公共部门除了利用民营部门的资本以外,大多还利用了民营部门的生产与管理技术;其次,融资更多是考虑将自己的风险最小化。在PPP模式中,更多是考虑双方风险而将整体风险最小化,与风险控制相对应的是,融资者考虑的是自己收益最大化,而PPP管理模式又加入了社会综合效益最大化的导向,作为PPP管理模式中的合作双方,是不允许过分追求局部利益的,因为这一模式涉及更多的公众利益。在PPP管理框架下,政府为了吸引民间资本进入,减少民营部门的经营风险,会确保其经营具有一定的收益水平,但又不收益过高,如果收益过高,政府方面也会作出相应控制。在这种风险分担和公众利益的约束下,对于适合PPP模式的项目也有较高要求,主要是基础设施建设,包括公共基础设施建设,以后还有医院、养老这些都可以考虑引入PPP模式。

当然,产业园区投资开发商业模式的选择还需考虑环保、进度、资金的可持续性等方面的问题,这些还有待于进一步探讨。

参考文献:

- [1]梁启东,李天舒.产业园区建设发展模式的现实特征和创新途径——以辽宁省为例[J].经济研究参考,2014,(12):67-69.
- [2]田秋生.产业园区建设应注意的几个问题[J].深圳大学学报(人文社会科学版),2013,(03):51-54.
- [3]赵利红.软件产业园区建设代管模式管理探讨[J].财务与会计,2015,(06):53-55.

作者简介:

李春助,男,海南儋州人,现供职于海南省发展控股有限公司,厦门大学经济学院2015及研修班学生,主要研究方向:金融理论与实践。